

Salgsopstilling

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Denne ejendom ligger for enden af en blind vej direkte op til "Barup Sø Fuglereservat". Drømmer du om en rolig og fredfyldt oase med rigt fugleliv og rådyr i haven, så er dette lige stedet. Der findes meget få ejendomme med så god en beliggenhed og så alligevel tæt på både by og motorvej. Der er kun 5 km til Stubbekøbing, som er en hyggelig lille havneby med såvel byggemarked som dagligvarebutik. Her er også badebro, skole og et rigt foreningsliv. Skal du fange motorvejen er den kun 4 km fra huset, og så har du cirka 1 time til København.

Dette hyggelige hus med sine 60 kvm boligareal har en størrelse der gør drømmen om "Tiny-living" mulig. Det er indrettet meget enkelt og pladsen er udnyttet optimalt. Brændeovnen midt i huset giver en god og hyggelig atmosfære. Huset har indtil fornyelig været udlejet, og er ikke istandsat efterfølgende. Der vil derfor være mulighed for, at den nye ejer selv kan sætte sit eget præg på ejendommen.

Grunden på hele 1512 kvadratmeter er en sand drøm for naturelskere. Her træder du direkte ud i dit eget private udendørs paradys, hvor fuglesang og vildtlevende dyrs besøg er en del af dagligdagen. Grunden grænser direkte op til fuglereservatet, så det føles faktisk som at bo midt i et naturområde, hvilket sikrer dig en fredfyldt og uforstyrret tilværelse, samt en udsigt, der konstant forandrer sig med årstidernes skiften.

Du kan bruge huset som din permanente bolig eller det er muligt at søge flexboligtilladelse på huset, hvorved det kan bruges som fritidsbolig uden bopælspligt. Grib chancen for at skabe dit eget fristed på Barup Søvej 6 - en sjælden mulighed for at bo i harmoni med den omkringliggende natur.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024



Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

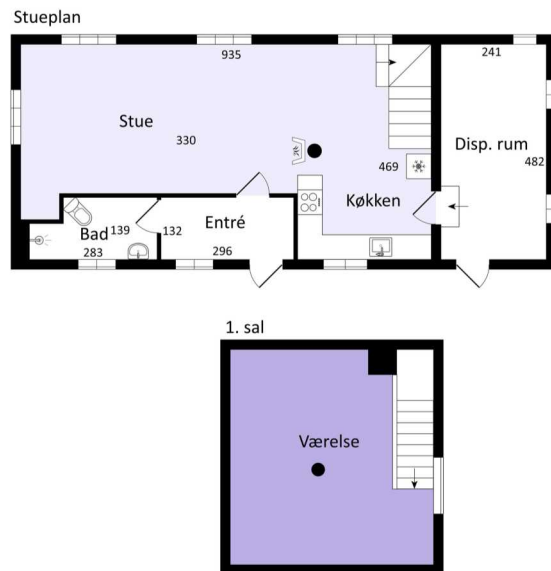
Dato: 23.07.2024



Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000

Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Guldborgsund
Matr.nr.:	11 a Barup By, Lillebrænde m.fl.
BEF-nr.:	3118672
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1857/1972

Arealer*

Grundareal udgør:	1.512 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	60 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	60 m ²
Andre bygninger:	15 m ²
- heraf Udhus	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2019-2031

Servitutter:

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	321.000 kr.
Grundværdi:	139.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	256.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	111.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dkTilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 8,40 Kløvet rummeter brænde

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Endvidere er der jf. energimærket yderligere 6.557 kWh elektricitet kr. 14.400 til brug af opvarmning.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G.

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
 Kontantpris: kr. 445.000

 Sagsnr.: EK-0018-5553
 Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Røttebekæmpelse, 2023
 Renovation, standardløsning jf. kommune

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 1.310
 1.768
 4.011
 49
 3.660
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
 I alt

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 445.000
 4.550
 8.000
 457.550

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

10.798

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.582 md./ 30.980 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.045 md./ 24.535 år v/26,96%
 Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
 Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.07.2024
 For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Barup Søvej 6, 4850 Stubbekøbing
Kontantpris: kr. 445.000Sagsnr.: EK-0018-5553
Ejerudgift/md.: kr. 900

Dato: 23.07.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovns / pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal som følge af dette indhente en skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Forsikringsforhold:

Undtaget af forsikringen
Følgende er ikke omfattet af forsikringen:
Udhus af træ bagerst i haven

Retshjælp undtaget-firma
Forsikringen omfatter ikke retshjælp.

Udlejning
Lejer af huset, samt medlemmer af lejers husstand, er ikke omfattet af dækningerne Psykologisk krisehjælp og Handicaptilpasning.